

Số: 74447 /CT-TTHT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2016

Kính gửi: Công ty cổ phần Diana Unicharm

(Đ/c: Khu công nghiệp Vĩnh Tuy, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội

MST: 0100507058)

Trả lời công văn số 161003/KT đề ngày 03/10/2016 và công văn bổ sung hồ sơ số 161019/KT đề ngày 19/10/2016 của Công ty cổ phần Diana Unicharm (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 11 Chương II Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế GTGT và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế GTGT:

“Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

...

- Căn cứ Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN.

+ Tại Điều 16 Chương V quy định về đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản.

+ Tại Điều 17 Chương V quy định:

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

...

b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:

- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.

2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).

- Căn cứ Điều 16 Chương IV Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính quy định về khai thuế TNDN:

“Điều 16. Sửa đổi Điều 12, Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“ Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

4. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp

b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản. Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản.

Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

Kết thúc năm tính thuế khi lập tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp tại trụ sở chính, trong đó phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. ...

Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì doanh nghiệp phải theo dõi riêng, thực hiện bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh khác nếu có (áp dụng từ ngày 1/1/2014) và chuyển lỗ trong các năm sau theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 16 Chương III Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính quy định về cách lập một số tiêu thức cụ thể trên hóa đơn.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty có hoạt động chuyển nhượng bất động sản (chuyển nhượng quyền thuê đất có tài sản gắn liền trên đất) cho khách hàng phù hợp với quy định của pháp luật thì:

- Về thuế GTGT: Hoạt động chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản trên đất thuê nêu trên thuộc đối tượng chịu thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT 10%.

- Về thuế TNDN:

+ Số thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo hướng dẫn tại Điều 17 Chương V Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2016 của Bộ Tài chính.

+ Công ty thực hiện kê khai thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Điều 16 Chương IV Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính.

- Về hóa đơn: Công ty thực hiện lập hóa đơn theo hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 16 Thông tư 39/2014/TT-BTC nêu trên.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời Công ty cổ phần Diana Unicharm được biết để thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT1;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/3)

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

